

UUSIKAUPUNKI

HEIKKALANPÄÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



25.5.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö	8
Rakennettu ympäristö	9
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Kantakiinteistöselvitys	18
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta.....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Osalliset, vireilletulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen.....	19

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 20

4.1.	Kaavan rakenne	20
	Mitoitus.....	20
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	24

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

- LIITTEET**
- 1) Asemakaavan seurantalomake 25.5.2021
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.5.2021
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 25.5.2021
 - 4) Luontoselvitys __.__.2021, Luonto- ja ympäristötutkimus
Envibio Oy (ehdotusvaiheessa)
 - 5) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2021
(ehdotusvaiheessa)
 - 6) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2021
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.5.2021	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2021 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.2021	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2021 § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.2021	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2021 § __
1.2	Arkistoversio	(__.__.2021)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

HEIKKALANPÄÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Kaavan nimi:

Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutos 2.

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Heikkalanpään ranta-asemakaavan (vahvistettu 18.12.1980) korttelin 7 rakennuspaikkaa 1, korttelin 9 rakennuspaikkoja 1 ja 2, korttelin 10 rakennuspaikokkoja 2, 3, 6 ja 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöjä 895-497-1-19 RINNERANTA, 895-497-1-22 RANTA-SIPI, 895-497-1-24 SUVILA, 895-497-1-25 LEPPÄRANTA ja 895-497-1-56 Ristola sekä osaa kiinteistöistä 895-497-1-39 Epi ja 895-497-1-60 Pihlajaranta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7, osa korttelista 9 ja 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.-_____.12.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.-_____.12.2021

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

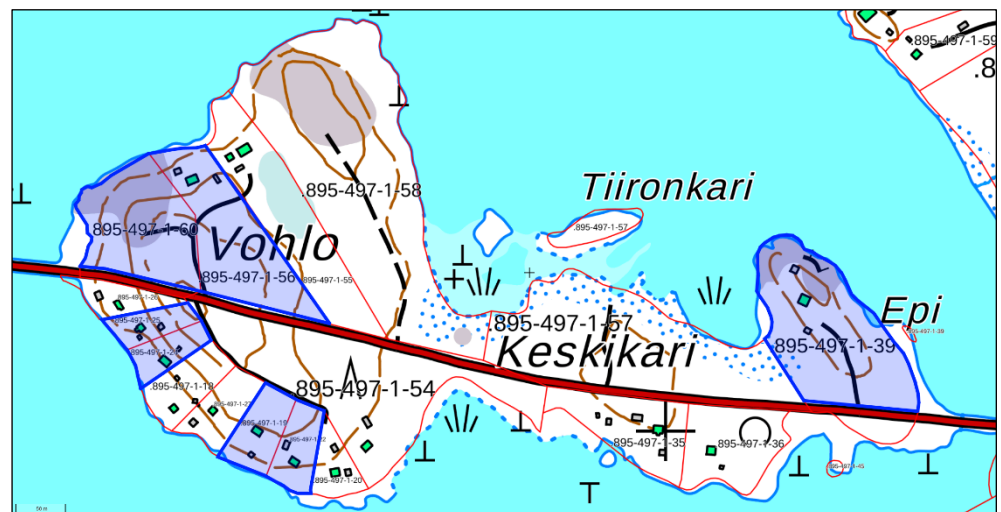
Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Vohlon saarella Pitkäluodon-tien varrella Lautveden vesialueella noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys ja se sijaitsee lähellä mannerta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



*Suunnittelualan likimääräinen raja-
aus ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittaus-
laitoksen ortokuva, © MML.*

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on muuttaa Heikkalanpään ranta-asemakaavan (vahvistettu 18.12.1980) korttelin 7 rakennuspaikka 1 (895-497-1-39 Epi), korttelin 9 rakennuspaikat 1 ja 2 (895-497-1-56 Ristola ja 895-497-1-60 Pihlajaranta) sekä korttelin 10 rakennuspaikat 6 ja 7 (895-497-1-19 RINNERANTA ja 895-497-1-22 RANTASIPI) vakituiseen asunnon rakennuspaikaksi (AO) ja kasvattaa niiden rakennusoikeutta 250–300 m²:iin. Tavoitteena on myös kasvattaa korttelin 10 rakennuspaikkojen 2 ja 3 (895-497-1-25 LEPPÄRANTA ja 895-497-1-24 SUVILA) rakennusoikeutta 175 m²:iin.

Rakennuspaikat rajataan kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisella tavalla. Korttelialueen lopullinen rajausta ratkaistaan kaavamuutoksessa. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon nykyään-
nökset, luonnonolosuhteet ja alueen muut ominaispiirteet.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnal-
lista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on kuusi rakennettua omarantaista rakennuspaikkaa. Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 895-497-1-19 RINNE-RANTA, 895-497-1-22 RANTASIPI, 895-497-1-24 SUVILA, 895-497-1-25 LEPPÄRANTA, 895-497-1-39 Epi, 895-497-1-56 Ristola ja 895-497-1-60 Pihlajaranta. Suunnittelualue koostuu neljästä palstasta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 775 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 740 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,3 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Ranta-alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä. Alueelta laaditaan luontoselvitys kesällä 2021 (liite 4). Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.



Suunnittelualue rajautuu Lautveden Natura 2000 -alueeseen (FI0200044), jonka suojeluperusteena on alueen säilyttäminen pesivälle ja erityisesti muuttomatalla olevalle linnustolle suotuisana. Lautveden alue muodostuu laajasta merenlahdesta, jonka rannat ovat monien matalien ja kivikkoisten pikkulahtien leimaamia. Alueella on runsaasti pikkusaaria, luotoja ja kareja, jotka ovat alueen monipuoliselle linnustolle tärkeitä pesimäpaikkoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on seitsemän loma-asunnon rakennuspaikkaa, jotka ovat yhtä lukuun ottamatta rakennettuja. Vohlon saarella on yhteensä 15 lomarakennuspaikkaa, ja yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Lähistöllä Pitkäluodon itärannalla on myös rakennettuja vakituisen asunnon rakennuspaikkoja.



Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

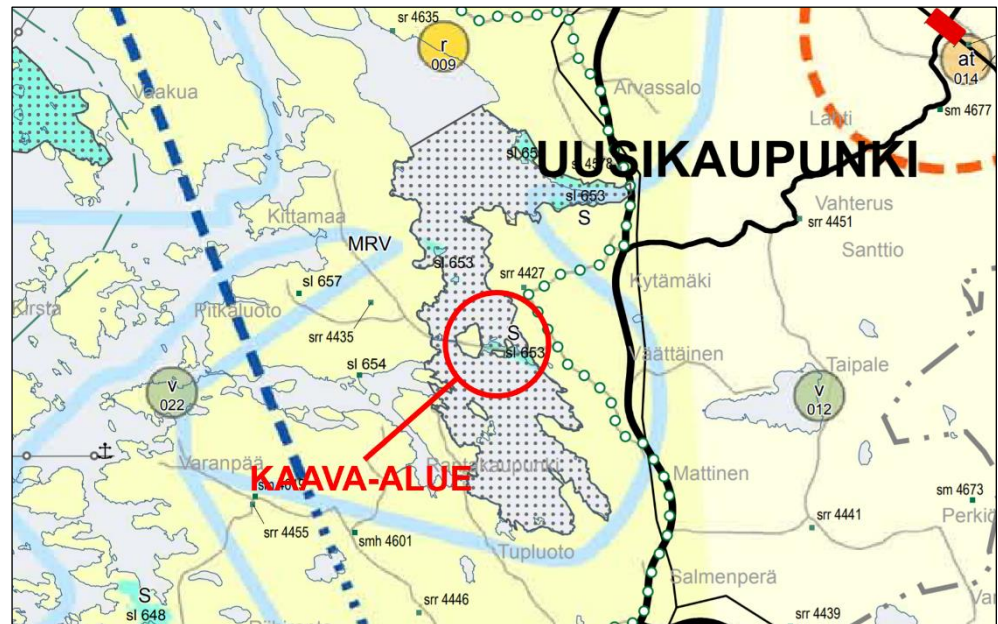
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualueen itäisin palsta kuuluu osittain suojelualueeseen (S), jolla on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 653) viittaa Lautveden sl-alueeseen. Suojelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualue rajautuu lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvaan Lautveden Natura 2000 -alueeseen (FI0200044).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

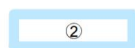


Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitut haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
S sl 123	SUOJELUALUE / -RYHMÄ / -KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 123) viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista. SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

**NATURA-ALUEET**

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.
SUOJELUMÄÄRÄYS:
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

**LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN
DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS**

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnusten yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnusten yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Uudenkaupungin alueella on voimassa tuulivoimavaihemaaakunta-kaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014), hyväksytty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaaakunta-kaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) sekä vireillä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaaakuntakaava (kaavaehdotus nähtävillä 3.9.–2.10.2020). Vaihemaaakuntakaavoissa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pääosin loma-asunto-alueeksi (RA). Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnon-tilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Suunnittelualueen itäosaan on yleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualue (SL). Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi. Suunnittelualueen länsiosaan on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

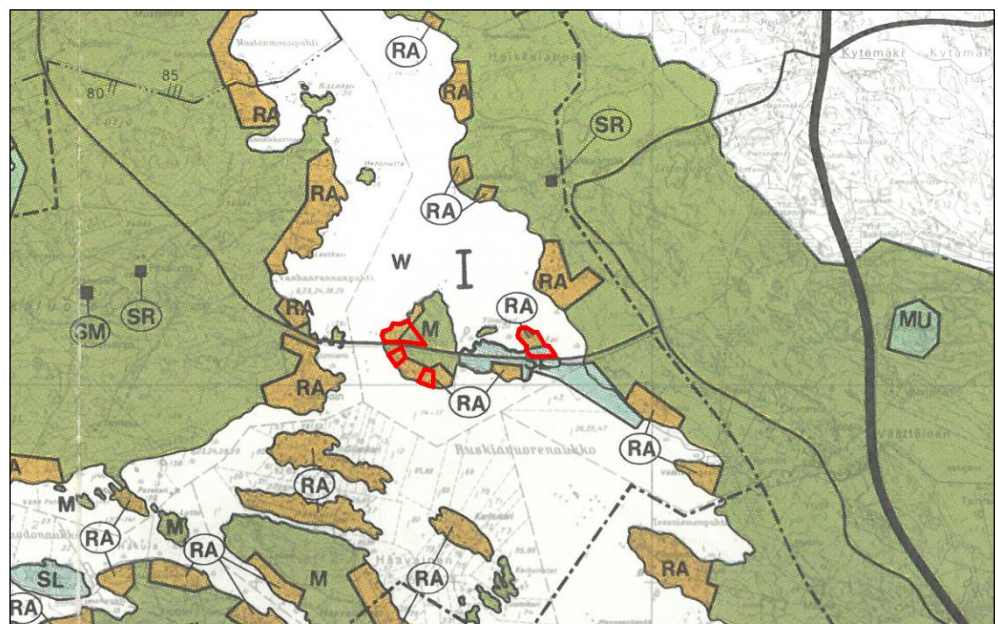
Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai

yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-aluetta kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantavii- vasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

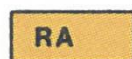
Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien.

Suunnittelualueen likimääräinen raja- aus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

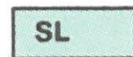


Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

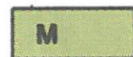


LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA SITTEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII- VAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITTEN, ETTÄ RAKEN- NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

**LUONNONSUOJELUALUE.**

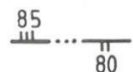
ALUE ON LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU TAI SUOJELTAVAKSI TARKOITETTU. ALUEELLE EI SAA RAKENTAA RAKENNUKSIA JOTKA SAATTAVAT TURMELLA ALUEEN LUONTOA JA VAIKEUTTAA ALUEEN MUODOSTAMISTA LUONNONSUOJELUALUEEKSI.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.**

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

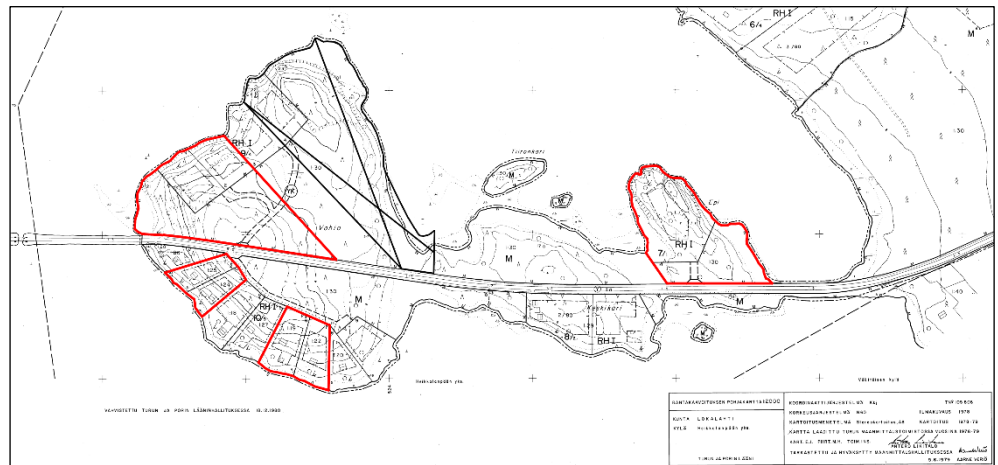
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Heikkalanpään ranta-asemakaava, joka on vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 18.12.1980.

Suurin osa suunnittelualueesta on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialueeksi (RH), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m², ellei kaavamääräyksiin muuta osoiteta. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä korttelissa. Rakennusalan ulkopuolinen osa on osoitettu rakennuspaikan osaksi, joka on säilytettävä luonnonvaraisena (i). Osa kaava-alueen länsiosasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolle loma- tai saunarakennusten rakentaminen on kielletty. Maa- ja metsätalousalueelle kohdistuu myös yhteiskäyttöalueen (YK) merkintä sekä ohjeellinen ajoyhteys.

Muutettavan ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Alueella sallitaan jätteiden poisto ainoastaan umpinaiseen säiliöön ja poiskuljetus tai kuivakäymälät sekä kompostointi. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveen eikä juomavedenottamoihin. Saunajätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 metrin etäisyydelle vesistöstä.

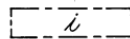
Suunnittelualueen likimääräinen raja- ja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (vahvistettu 18.12.1980).



LOMA-ASUNTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNTO- SEKÄ SAUNARAKENNUKSEN. RAKENNUSPAIKAN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120M², ELLEI KAAVAMÄÄRÄYKSIIN MUUTA OSOITETA



RAKENNUSPAIKAN OSA, JOKA ON SÄILYTETTÄVÄ LUONNONVARAISENA



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLE LOMA- TAI SAUNARAKENNUKSEN RAKENTAMINEN ON KIELLETTY

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3 000 m², kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempi, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan

kasvattaa korkeintaan 200 m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.
4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupa.
5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäville perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
12. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantakiinteistöselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia kantakiinteistöselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei tulla osoittamaan uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kesällä 2021 (liite 4). Selvityksen laatii FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä.

Selvityksen tarkoituksena on kartoittaa suunnittelualueen kiinteistöjen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutuksia maankäyttöön. Suunnittelualueelta kartoitetaan mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä kasvillisuus ja kasvisto. Työssä etsitään myös uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-lajien esiintymiä, sekä tehdään linnusto- ja lepakkoselvitykset.

Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 27.4.2021 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3, koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa _____.2021.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset, vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2021 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2021 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 25.5.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.–__.__.2021 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2021 § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2021 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2021 päivätyn Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuuotoksessa muutetaan osa vapaa-ajan asuinrakennuspaikoista (RH) vakituiseen asunnon rakennuspaikoiksi (AO) sekä kasvatetaan rakennuspaikkojen rakennusoikeutta.

Kaavamuuotoksessa on osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2), loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria. Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2) on noin 2,75 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,50 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 2,05 hehtaaria.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 775 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 740 metriä.

Kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu kolmelle asuinrakennuksen rakennuspaikalle (AO-1) kerrosalaa yhteensä 900 k-m² (3 x 300 k-m²), kahdelle asuinrakennuksen rakennuspaikalle (AO-2) kerrosalaa yhteensä 500 k-m² (2 x 250 k-m²) sekä kahdelle vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikalle (RA) kerrosalaa yhteensä 350 k-m² (2 x 175 k-m²).

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 750 k-m². Kaava-alueen aiempi rakennusoikeus oli yhteensä 840 k-m², eli rakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 910 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta

johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

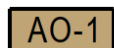
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

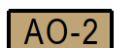
Kortteli 7 (rakennuspaikka 1), kortteli 9 (rakennuspaikat 1 ja 2)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², erillisen saunarakennuksen 25 m² ja erillisen vierasmajan 25 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 m².

Kortteli 10 (rakennuspaikat 6 ja 7)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen saunarakennuksen 25 m² ja erillisen vierasmajan 25 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 250 m².

Kortteli 10 (rakennuspaikat 2 ja 3)



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 125 m², erillisen saunarakennuksen 25 m² ja erillisen vierasmajan 25 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 175 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Viisi muutettavan ranta-asemakaavan 16 loma-asuntojen rakennuspaikasta osoitetaan kaavamuutoksessa erillispientalojen rakennuspaikaksi, joten vakituinen asuminen ei merkittävästi lisäännä. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on melko vähäinen.

Kaava-alueen läheiset ranta-alueet ovat pääosin rakennettuja. Suunnittelualueen lähialueilla on myös ympärivuotista asutusta, joten kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan palveluverkon läheisyydessä.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa, maanteitse noin 12 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavaratkaisussa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, eikä kaavamuutoksella ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakentamiseen.

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu, ja rakennusten sopeutuminen ympäröivään maisemaan on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Rakennusten on

kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Kaavamuutos ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeuden korotus on näin ollen perusteltu ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen. Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat pääosin puustoisia ja rakennusalat on pyritty sijoittamaan puuston suojaan siten, että rakennukset näkyisivät mahdollisimman vähän rantamaisemassa. Rakennuspaikoille osoitettu kerrosluku Iu^{1/2} ei myöskään merkittävässä osin lisää alueella rakentamisesta aiheutuvia maisemahaittoja. Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 128 §) mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamuutoksessa rakennusalat noudattelevat likimain alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen rakennusaloja on kasvatettu pääasiassa rannasta poispäin. Ainoastaan korttelin 9 rakennuspaikan 1 rakennusala on hieman kasvatettu länteen ja lounaaseen kohti rantaa, mutta kuitenkin alin rakentamiskorkeus +2,30 metriä (N2000) huomioiden. Lisäksi korttelin 10 rakennuspaikalle 7 on lisätty saunarakennuksen rakennusala rannan puolelle.

Suunnittelualueen edustalla oleva vesialue sekä osa suunnittelualueen itäosasta kuuluvat Natura 2000 -alueeseen (Lautvesi FI0200044). Alue on osoitettu kaavassa Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Rakennuspaikan rakennusala ei ole osoitettu Natura-alueelle. Natura-alueeseen kuuluvaan vesistöön tai ranta-alueeseen ei siten jatkossakaan sijoitu vesistön tai rannan olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja,

eikä ranta-asemakaavan muutoksella voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Kaavoitushankkeella ei ole todennäköistä merkittävää vaikutusta luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, joten alueella ei ole tarpeellista tehdä luonnon-suojelulain mukaista niin sanottua Natura-vaikutusten arviointia.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin alueen maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.